

## I N D I C E

### MEMORIA:

- 1.- GENERALIDADES
- 2.- ANTECEDENTES
  - 2.1. PRIMERA VERSION DEL PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACION APROBADOS
  - 2.2. SEGUNDO VERSION DEL PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACION APROBADOS
  - 2.3. TERCERA VERSION DEL PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACION APROBADO
- 3.- DELIMITACION DEL AMBITO
- 4.- COMPUTO DEL APROVECHAMIENTO SEGUN EL PLAN PARCIAL VIGENTE
  - 4.1. PARCELAS AFECTADAS POR EL ESTUDIO DE DETALLE
  - 4.2. PARCELAS NO AFECTADAS POR EL ESTUDIO DE DETALLE
  - 4.3. TOTAL PLAN PARCIAL
- 5.- PROPUESTA
  - 5.1. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA
  - 5.2. DESCRIPCION DE LA SOLUCION ADOPTADA
  - 5.3. ALINEACION Y ORDENACION DE VOLUMENES
  - 5.4. INFRAESTRUCTURA
- 6.- ESTUDIO COMPARATIVO DE LA EDIFICABILIDAD RESULTANTE POR APLICACION DE LAS DETERMINACIONES PREVISTAS EN EL PLAN PARCIAL Y DE LAS QUE SE OBTIENEN EN EL ESTUDIO DE DETALLE

### PLANOS:

#### PLANOS DE INFORMACION:

- 1.- EMPLAZAMIENTO DEL PLAN PARCIAL
- 2.- ESTRUCTURA DEL TERRITORIO
- 3.- CALIFICACION Y USO DEL SUELO EN EL PLAN PARCIAL
- 4.- DELIMITACION DEL AMBITO
- 5.- ESTADO ACTUAL Y ZONA DE ACTUACION

#### PLANOS DE PROPIUESTA:

- 6.- ALINEACIONES Y RASANTES
- 7.- USOS



CONVENIO URBANISTICO DEL PLAN PARCIAL "SANTA RITA" EN SAN JUAN DE AZNALFARACHE (SEVILLA)

En San Juan de Aznalfarache, a 16 de Noviembre de 1994

REUNIDOS

De una parte D. Antonio Pérez Sánchez , Alcalde-Presidente, actuando en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache.

De otra parte: D. Felipe Castro Llovet actuando en nombre y representación de la Sociedad Limitada PIERPONT, S.L. domiciliada en la calle Exposición nº 5 de Sevilla.

Asistidos por el Secretario de la Corporación Municipal de San Juan de Aznalfarache, D<sup>ña</sup> M<sup>ña</sup> Teresa Torralbo.

Las partes se reconocen suficiente capacidad legal en el concepto en el que actúan y de común acuerdo

EXPONEN

Primero.- Que por el Sr Castro Llovet, en fecha 16 de Noviembre de 1994 se ha presentado en la Oficina Municipal de Urbanismo, para su estudio y tramitación la documentación correspondiente a un Estudio de Detalle para el desarrollo del Plan Parcial "Santa Rita".

Segundo.- Que entre los compromisos que figuran en la documentación aportada se encuentra el de efectuar toda una serie de cesiones, a favor del Ayuntamiento que son las comprendidas en la Memoria y en el plano nº 7 del Estudio de Detalle que se adjunta como Anexo nº 1 al presente documento.

Tercero.- Que a PIERPONT, S.L. le interesa el uso privativo de las zonas verdes y deportiva previstas en las parcelas nº 2 y 3 que figuran en el mencionado Anexo nº 1.

Cuarto.- Que al Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache le interesa proceder a la ocupación de los terrenos objeto de cesión para su utilización, así como regular ciertos aspectos del desarrollo del Estudio de Detalle y del Proyecto de Construcción y Urbanización complementaria correspondiente, lo cual se lleva a efecto de acuerdo con las siguientes

## ESTIPULACIONES

Primera.- Por la Oficina Técnica Municipal de Urbanismo se deberá tramitar, a la mayor urgencia posible, el mencionado Estudio de Detalle y Proyecto de Construcción y Urbanización complementaria, que recogen las consideraciones que en lo sucesivo se manifiestan en este contrato, así como los criterios de diseño que figuran en dicho Estudio de Detalle (Anexo nº 1), de tal forma que se cumpla el siguiente programa:

- Aprobación inicial del Estudio de Detalle:  
Noviembre de 1994
- Aprobación definitiva del Estudio de Detalle:  
Enero de 1995

Segunda.- Por las partes firmantes de este Convenio se aceptan los criterios de reparto de edificabilidad del Plan Parcial "Santa Rita" tal y como queda conformado en el Estudio de Detalle que figura como Anexo nº 1 al presente Convenio. En dicho documento se reflejan las adjudicaciones individuales que se concretarán en los documentos registrales correspondientes.

Tercera.- La edificabilidad total del polígono, resultado de las mediciones y comprobaciones efectuadas, asciende a 37.936 m<sup>2</sup> de techo.

De dicha edificabilidad se ceden gratuitamente al Excmo. Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache 13.376 m<sup>2</sup> de techo, que junto a los 2.800 m<sup>2</sup> de techo de cesión obligatoria ya entregados suman 16.176 m<sup>2</sup> de cesión total, completándose así la totalidad del aprovechamiento lucrativo de cesión gratuita previsto por este Convenio.

Asciende pues la cesión gratuita al 42,64% del total de la edificabilidad prevista por el Plan Parcial.

De lo anterior resulta que la edificabilidad que se atribuirá a los propietarios será de 21.760 m<sup>2</sup> de techo, y uso para 200 viviendas, locales comerciales y aparcamientos (mínimo 1,5 plazas por vivienda incluidas las situadas sobre rasante) en las condiciones recogidas en el Estudio de Detalle adjunto, que es lo que se podrá construir mediante el Proyecto de Construcción y Urbanización complementaria que lo desarrolle.

Cuarta.- La edificabilidad de 21.760 m<sup>2</sup> de techo atribuida a los propietarios se ubicará en las parcelas 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, y 12 que figuran en el Anexo nº 1.

Quinta.- PIERPONT, S.L. se compromete a ceder gratuitamente libre de cargas, gravámenes y ocupantes los terrenos que figuran en el Anexo nº 1 del presente documento.

Sexta.- Que si bien, para los terrenos a ceder, está prevista en la actualidad una calificación urbanística de zona residencial y de viales, por la presente se renuncia

expresamente por PIERPONT, S.L. a la reversión de los mismos por cualesquiera usos o modificación de planeamiento que les pudiera afectar.

Septima.- Que PIERPONT, S.L. se compromete a formalizar dichas cesiones a favor del Excmo. Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache en el plazo máximo de tres meses a partir de la fecha de aprobación definitiva del Estudio de Detalle y Urbanización complementaria.

Octava.- Que PIERPONT, S.L. acepta condicionar la eficacia de la posible aprobación definitiva del Estudio de Detalle al cumplimiento de la obligación de formalizar, en plazo, las anteriores cesiones. Dicho condicionamiento se hace extensivo, a las renunciaciones, autorizaciones y demás condiciones de este Convenio.

#### Novena.- CONDICIONES RESOLUTORIAS

- a) El Ayuntamiento se compromete formalmente a respetar e incluir el Estudio de Detalle y el Proyecto de Construcción y Urbanización complementaria del Plan Parcial "Santa Rita" que resulte de las determinaciones de este Convenio, en la Revisión de las Normas Subsidiarias del Planeamiento de San Juan de Aznalfarache.
- b) El Ayuntamiento se compromete formalmente a no suspender la concesión de Licencia de Construcción en el ámbito de actuación del Estudio de Detalle que se adjunta, por el estudio, modificación o revisión de las Normas Subsidiarias del Planeamiento. Si el Estudio de Detalle, la Urbanización o la edificabilidad actual del mencionado Estudio de Detalle se modificase o redujese por el Excmo. Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache, o se suspendiesen las licencias de construcción como consecuencia de la tramitación, estudio o modificación y Revisión de las Normas Subsidiarias del Planeamiento, quedarían nulas y sin efectos las determinaciones del presente Convenio.
- c) Los compromisos contenidos en los apartados a) y b) de esta estipulación se entienden adquiridos por el Excmo. Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache, siempre y cuando el presente Convenio no sea resuelto por incumplimiento de PIERPONT, S.L. de las obligaciones que en el mismo se contrae.

Décima.- La efectividad de lo estipulado en el presente Convenio queda condicionada a su ratificación por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache.

En prueba de conformidad, los intervinientes firman el presente, en la fecha y lugar expresados al principio, ratificándose en el contenido del mismo.

MEMORIA

ESTUDIO DE DETALLE DEL PLAN PARCIAL "SANTA RITA" EN SAN JUAN DE AZNALFARACHE (SEVILLA)

M E M O R I A

INFORMACION.-

1.- GENERALIDADES.-

Se redacta el presente proyecto por encargo de PIERPONT, S.L. representada por D. Javier Pérez de Guzman, con domicilio a efecto de notificaciones en la calle Montevideo nº 29 de Sevilla.

2.- ANTECEDENTES.-

2.1. PRIMERA VERSION DEL PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACION APROBADOS.-

El día 27 de Junio de 1.975 (B.O.P.) 187/75) fue aprobado definitivamente por la Delegación Provincial del Ministerio de la Vivienda el Plan Parcial de Ordenación y Proyecto de Urbanización de la finca "Santa Rita", segregada de la Hacienda "La Cartuja" en el término municipal de San Juan de Aznalfarache (Sevilla) visado en el Colegio de Arquitectos con el número de registro 123657 y fecha 30 de Octubre de 1.972.

El objeto del Plan es la formación de suelo urbanizado destinado a la construcción de bloques de viviendas de cuatro y cinco plantas.

La superficie ordenada es 48.450 m<sup>2</sup>. Linda al Este con la carretera de San Juan de Aznalfarache a Tomares; al Sur con el llamado Camino de Santa Rita y al Norte y Oeste con terrenos de distancia propiedad a través de una carretera de nueva creación.

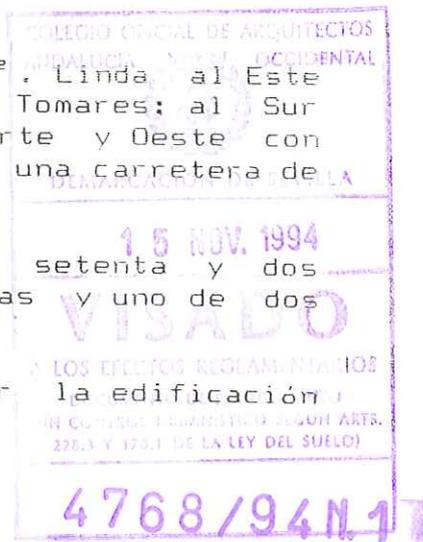
En la actualidad hay construidas setenta y dos viviendas de cuatro bloques H de cinco crujías y uno de dos crujías.

La superficie de suelo ocupada por la edificación destinada a viviendas es de 11.232 m<sup>2</sup>.

La reserva escolar es de 5.022 m<sup>2</sup>.

El número máximo de viviendas es de 408, lo que supone una densidad aproximada de 80 V/Ha.

El coeficiente de edificabilidad máximo, sin contar el de la zona escolar, pero sí el de locales comerciales y edificio comunitario es de 2,4 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, resultando un volumen total de 115.992 m<sup>3</sup>.



2.2. SEGUNDA VERSION DEL PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACION APROBADOS.-

El día 6 de Marzo de 1.980, fué aprobado definitivamente por la Delegación Provincial de la Consejería de Política Territorial e Infraestructura de la Junta de Andalucía el primer Reformado del mencionado Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, visado en el Colegio de Arquitectos de Andalucía Occidental con el número de registro 196325 y fecha 19 de Febrero de 1.979.

La reforma es consecuencia del trazado de la autovía Sevilla-Puebla del Rio, que afecta a los terrenos del Plan disminuyendo la zona de actuación. La superficie ordenada resultante es 38.266 m<sup>2</sup>.

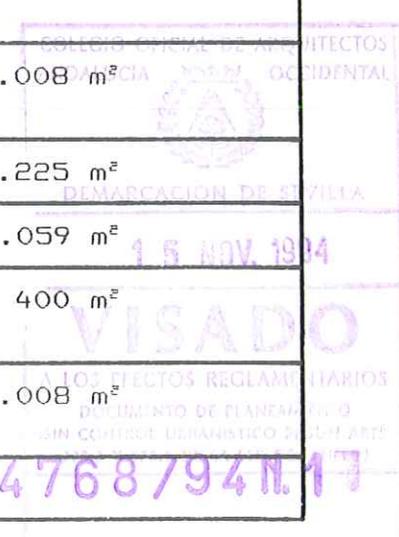
Se hacen las reservas que dispone el nuevo Texto Refundido de la Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Se reduce el número de viviendas a 75 por hectárea, dando lugar a un total de 284 unidades, además de la cesión de 28 viviendas realizada a favor del Patrimonio Municipal, que suma un total de 312 viviendas.

Se mantiene la situación inicial, sobre todo en las alineaciones de la Reserva del Centro de Educación General Básica para que posteriormente puedan corresponder estos terrenos con los previstos en el Plan Parcial planteado en el otro lado del acceso por la calle que conduce al Cuartel de la Guardia Civil. El Proyecto reformado queda en su versión actual en los siguientes apartados

USO	RESERVA MINIMA		RESERVA P. PARCIAL PARA 312 VIV.
	MODULO	RESULTADO	
Jardines y zonas Verdes	18 m <sup>2</sup> /Viv.	5.616 m <sup>2</sup>	7.225 m <sup>2</sup>
	10% <sub>s</sub> /38.266	3.827 m <sup>2</sup>	
Preescolar y Guarderia	2 m <sup>2</sup> /Viv.	1.000 m <sup>2</sup>	1.008 m <sup>2</sup>
Grupo Esc.E.G.B	10 m <sup>2</sup> /Viv.	5.000 m <sup>2</sup>	5.225 m <sup>2</sup>
Parque Deportivo	6 m <sup>2</sup> /Viv.	1.872 m <sup>2</sup>	2.059 m <sup>2</sup>
Equipamiento Comercial	1 m <sup>2</sup> /Viv.	312 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>
Equipamiento Social	3 m <sup>2</sup> /Viv.	936 m <sup>2</sup>	1.008 m <sup>2</sup>
Nº Aparcamientos	1/100 m <sup>2</sup>		

Tipología dominante: bloques de 4 plantas, o de 5 plantas si la baja es diáfana. Los bajos pueden destinarse a locales comerciales, si bien en la planificación se considera



obligatorio que los dos primeros bloques (según se entra) se dedicarán a dotación comercial con el equivalente a 4 viviendas.

### 2.3. TERCERA VERSION DEL PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACION APROBADO.-

El día 12 de Marzo de 1.980, fué aprobado definitivamente por la Delegación Provincial de la Consejería Territorial e Infraestructura de la Junta de Andalucía el 2º Reformado del Plan Parcial y Proyecto de Urbanización citados, visados por el Colegio de Arquitectos con el número de registro 199087 y fecha 20 de Junio de 1.979

Tiene por objeto "dejar sin zonificación específica la zona de solar destinada al Patrimonio Municipal de suelo, a fin de dejar mayor libertad de acción al Ayuntamiento, en lo referente a la utilización del volumen señalado en los planos para este concepto".

### 3.- DELIMITACION DEL AMBITO.-

Tras la aprobación definitiva del último reformado del Plan Parcial, se produjo la cesión gratuita al Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache de las siguientes zonas (Plano de Estado Actual del Plan Parcial):

- Parcela nº 1 ... 2.475 m<sup>2</sup> ... Zona Jardines
- Parcela nº 2 ... 2.059 m<sup>2</sup> ... Z. Deportiva
- Parcela nº 3 ... 4.125 m<sup>2</sup> ... Zonas Verdes
- Parcela nº 4 ... 1.008 m<sup>2</sup> ... Z. Preescolar
- Parcela nº 13 ... 5.225 m<sup>2</sup> ... Z. Reserva Escolar
- Parcela nº 15 ... 1.008 m<sup>2</sup> ... Cesión Aprovechamiento
- Parcela nº 16 ... 1.008 m<sup>2</sup> ... Z. Equipo Social
- Parcela nº 17 ... 625 m<sup>2</sup> ... Z Juego de Niños
- SUMA ..... 17.553 m<sup>2</sup>

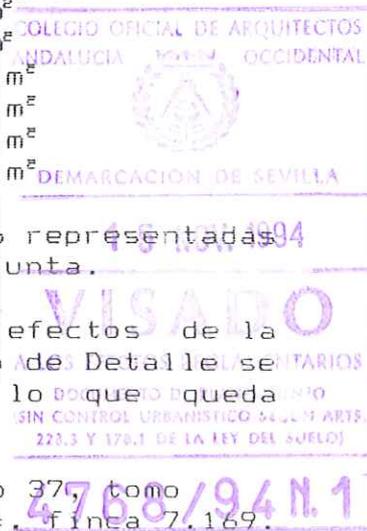
quedando en poder de los propietarios del ámbito de aplicación del Plan, las parcelas residenciales siguientes:

- Parcela nºs 5 y 6; 2 de 1.296 ..... 2.592 m<sup>2</sup>
- Parcela nºs 7 al 12; 6 de 864 ..... 5.184 m<sup>2</sup>
- Parcela nº 14 (bajo comercial) ..... 1.008 m<sup>2</sup>
- SUMA ..... 8.784 m<sup>2</sup>
- y una zona Libre y Viario de ..... 10.749 m<sup>2</sup>
- TOTAL ..... 19.533 m<sup>2</sup>

Que coincide con las Parcelas nºs 1,2,4,4 bis y 6 representadas en el Plano de Delimitación del Ambito que se adjunta.

De este conjunto de parcelas, y a los efectos de la Delimitación del Ambito de Actuación del Estudio de Detalle se ha prescindido de la parcela nº 6 con lo que queda definitivamente compuesto por las siguientes:

- Parcela 1: Registro Propiedad nº 1, folio 37, como 836, libro 98, inscripción 1ª, finca 7.169. Superficie 6.325 m<sup>2</sup>



4.2. PARCELAS NO AFECTADAS POR EL ESTUDIO DE DETALLE.-

- PARCELA Nº 14:

Superficie neta ..... 1.008 m<sup>2</sup> s.  
Ocupación máxima ..... 864 m<sup>2</sup> s.  
Edificabilidad: 4 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup> x 1.008 ..... 4.032 m<sup>2</sup> t.  
Número de viviendas ..... 28  
Local comercial en planta baja  
Altura: Cuatro plantas

- PARCELA Nº 15: (Patrimonio Municipal)

Superficie neta: 28 x 36 ..... 1.008 m<sup>2</sup> s.  
Ocupación: 24 x 36 ..... 864 m<sup>2</sup> s.  
Edificabilidad ..... 2.800 m<sup>2</sup> t.  
Uso: Libre ..... 28 Viv.  
Altura máx.: 4 plantas (cinco si el bajo queda libre de uso)

- RESUMEN

Superficie neta ..... 2.016 m<sup>2</sup> s.  
Ocupación máxima ..... 1.728 m<sup>2</sup> s.  
Edificabilidad ..... 6.832 m<sup>2</sup> t.  
Número de viviendas ..... 56  
Otros usos

4.3. TOTAL PLAN PARCIAL.-

Superficie neta ..... 9.792 m<sup>2</sup> s.  
Ocupación máxima ..... 8.640 m<sup>2</sup> s.  
Edificabilidad ..... 37.936 m<sup>2</sup> t.  
Número previsto de viviendas ..... 314  
Número máximo de viviendas ..... 316



## 5.- PROPUESTA.-

### 5.1. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA.-

La operación de remate urbano planteado por el presente Estudio de Detalle se justifica principalmente por dos motivos: la conformación de la fachada a la Autovía de Mairena del Aljarafe, y la modificación de las alineaciones comprendidas entre el Cuartel de la Guardia Civil y la zona de Reserva Escolar.

Tras la ejecución de la mencionada Autovía, se hace necesaria la delimitación clara y precisa del borde del conjunto residencial existente en su margen derecha, dándole una conformación urbana acorde con los tipos edificatorios existentes. En la actualidad, dicho borde está conformado por las fachadas Sur del Cuartel de la Guardia Civil y del bloque existente, y el cerramiento de la misma orientación del Colegio Público "Ayudame a Ser".

La implantación en el terreno del mencionado Colegio ha supuesto la necesidad de ocupar parcialmente el viario previsto por el Plan Parcial para separar a las parcelas residenciales n° 11 y 12 de la zona escolar. Es necesario pues, modificar las alineaciones del Plan, para adecuarlas al emplazamiento del mencionado colegio.

Por lo tanto se propone, manteniendo la ordenación de volúmenes y el trazado viario y de zonas libres contenidos en el Plan Parcial, el desplazamiento de las alineaciones interiores paralelamente a sí mismas, hasta liberar a la zona escolar de cualquier tipo de servidumbre.

### 5.2. DESCRIPCION DE LA SOLUCION ADOPTADA.-

Dentro del Estudio de Detalle se establecen las condiciones necesarias para desarrollar un conjunto residencial unitario compuesto por edificaciones en altura dispuestas perpendicularmente a la calle de acceso al Cuartel de la Guardia Civil y a la autovía de Mairena del Aljarafe, y desarrolladas en torno a una urbanización interior de carácter privado, para uso exclusivo de los residentes en el mencionado conjunto residencial.

En posición perimetral se preve una urbanización exterior constituida por los siguientes elementos:

- Carretera de acceso al Cuartel de la Guardia Civil.
- Calle de separación entre las Parcelas Residenciales n° 11 y 12 y Preescolar y Guardería n° 4, por el Oeste, y la Parcela Escolar n° 13 por el Este. Comienza por el Norte en la carretera de acceso al Cuartel de la Guardia Civil



- Tres apartamentos equivalen a dos viviendas a efectos del cómputo y cumplimiento del número máximo de viviendas fijados en el Estudio de Detalle.

El resto de las condiciones normativas serán las especificadas en la documentación gráfica y las del Plan Parcial de referencia.

#### 5.4. INFRAESTRUCTURA.-

Las redes generales de servicios próximas al sector que nos ocupa, disponen de suficiente capacidad para satisfacer la demanda prevista por la ampliación contemplada en el Estudio de Detalle, por lo que las nuevas redes a ejecutar se conectarán directamente a las existentes.

#### 6.- ESTUDIO COMPARATIVO DE LA EDIFICABILIDAD RESULTANTE POR APLICACION DE LAS DETERMINACIONES PREVISTAS EN EL PLAN PARCIAL Y DE LAS QUE SE OBTIENEN EN EL ESTUDIO DE DETALLE

CARACTERISTICAS	ESTUDIO DETALLE	RESTO PLAN	SUMA	PLAN PARCIAL
Edificabilidad	21.760	16.176	37.936	37.936
Nº de viviendas	200	----	----	316
Aparcam. En superf. (>1,5 plz.	185	69	254	294
x nº de viviendas)	≥115	---	≥115	---
Suma	≥300	69	≥369	294

Sevilla, Noviembre 1994

EL ARQUITECTO



PLANOS